

## Regulamin

**ładu i porządku domowego w nieruchomościach oraz rozliczeń kosztów centralnego ogrzewania Spółdzielni Mieszkaniowej „Na Skarpie” w Potęgowie.**

### I. Postanowienia ogólne

#### §1

1. Postanowienia regulaminu mają na celu ochronę mienia Spółdzielni objętego jej zarządzeniem, zapewnienie ładu, porządku, czystości, bezpieczeństwa, higieny i estetyki w budynkach i ich otoczeniu oraz zapewnienie zgodnego współżycia użytkowników lokali.
2. Do przestrzegania postanowień regulaminu obowiązani są wszyscy użytkownicy lokali użytkowych bez względu na tytuł prawny do tych lokali, czyli właściciele lokali, członkowie rodziny, choćby nie byli członkami Spółdzielni oraz najemcy.
3. Użytkownik lokalu jest odpowiedzialny w zakresie postanowień niniejszego regulaminu za gości oraz własnych usługodawców ( osoby lub firmy wykonujące zleczone im przez użytkownika remonty, usługi) itp.

#### §2

W interesie właścicieli i współwłaścicieli jest dbanie o majątek, a zwłaszcza o jego ochronę przed niszczeniem i dewastacją.

#### §3

W przypadku zagrożenia życia lub zdrowia należy interweniować, dzwoniąc pod nr 112

### II. Obowiązki użytkownika lokalu

#### §4

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany do:
  - 1) użytkownika lokalu wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami technicznymi użytkownika i ochrony przeciwpożarowej, a także wymaganiami ochrony środowiska;
  - 2) użytkownika lokalu w sposób nie pogarszający ustalonego dla niego standardu oraz nie powodujący zmian funkcjonowania wspólnych instalacji lub urządzeń innych użytkowników korzystających z tych zasobów;

- 3) dokonywania w zajmowanym lokalu remontu, konserwacji i napraw instalacji i urządzeń technicznych oraz wyposażenia. w razie dokonywania niezbędnych napraw przez użytkownika, Spółdzielnia po bezskutecznym wezwaniu ma prawo przeprowadzić te naprawy na koszt osoby posiadającej tytuł prawny do zajmowanego lokalu;
  - 4) zachowania należytej czystości pomieszczeń i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytkowania;
  - 5) usuwania skutków uszkodzeń pomieszczeń wspólnych lub urządzeń spowodowanych przez siebie lub osoby od niego zależne;
  - 6) przestrzeganie przepisów bezpieczeństwa pożarowego, szczególnie podczas konserwacji i napraw instalacji gazowych i elektrycznych w lokalu oraz przy korzystaniu z piwnic;
  - 7) składowanie śmieci i odpadów stałych w pojemnikach usytuowanych przy kotłowni osiedlowej i innych wyznaczonych miejscach z uwzględnieniem selektywnego ich składowania (szkło, papier i plastik) do odrębnych pojemników oraz sprzętu AGD w wyznaczonych miejscach i terminach;
  - 8) uprzątnięcie rozsypanych śmieci lub rozlanych płynnych nieczystości w trakcie przenoszenia ich do śmietnika;
  - 9) składowanie śmieci nietypowych ( np. mebli) wyłącznie w terminach i miejscach uzgodnionych ze Spółdzielnią. Porzucanie śmieci nietypowych w terminie i miejscu niewyznaczonym przez Spółdzielnię lub niezgłoszonych do wywozu skutkować będzie odszukaniem osoby porzucającej śmieci i po ustaleniu tożsamości obciążeniem kosztami za wywóz na wysypisko śmieci;
  - 10) wywożenie we własnym zakresie gruzu odpadów powstałych w wyniku remontu mieszkania;
  - 11) usuwanie śmieci, śniegu i lodu z balkonów, tarasów i loggii z zachowaniem należytej ostrożności;
  - 12) oczyszczania ze śniegu i błota chodników położonych bezpośrednio przy tych nieruchomościach wynikających z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku,
  - 13) korzystania w ciągu dnia z wszelkich urządzeń tele-audio (radioodbiorniki, telewizory itp.) w taki sposób by nie zakłócać spokoju sąsiadom;
  - 14) przestrzegania ciszy nocnej w godzinach od 22,00 do 6,00 podczas której zobowiązuje się osoby przebywające w lokalach jak i na terenie danej nieruchomości do zachowania szczególnego spokoju (w szczególności do ograniczania korzystania z wszelkich urządzeń, które mogą powodować zakłócenie spokoju i ciszy nocnej);
  - 15) suszenie odzieży na balkonach i loggiach tylko wewnątrz poziomu górnej krawędzi balustrady
2. Użytkownik lokalu ma obowiązek:
- 1) zezwalać na wstęp do użytkowego lokalu wyznaczonemu pracownikowi Spółdzielni, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, przeglądu, remontu oraz odczytów pomiarowych lub podzielników kosztów, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje oraz w celu wykonania koniecznych napraw związanych z modernizacją, przebudową lub usunięciem awarii;
  - 2) zezwolić na wstęp do pomieszczeń pracowników Zakładu Usług Publicznych celem odczytów pomiarowych urządzeń wodnych;

- 3) zezwolić na wstęp do pomieszczeń przynależnych do zajmowanego przez niego lokalu przedstawicielom Spółdzielni celem przeprowadzenia kontroli określonej w §16 pkt 1 niniejszego regulaminu;
  - 4) niezwłocznie udostępnić lokal pracownikowi Spółdzielni w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniu szkody, a jeżeli użytkownik lokalu jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, pracownik Spółdzielni ma prawo wejść w obecności funkcjonariusza policji lub straży gminnej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność użytkownika lokalu lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, pracownik Spółdzielni jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Z czynności tych sporządza protokół.

#### §5

Zmiana układu funkcjonalnego lokalu związana z usuwaniem bądź przebudową ścian, wymiana grzejników, montowania na zewnętrznych ścianach budynku urządzeń technicznych pracujących dla lokalu np. klimatyzacja, urządzenia alarmowe itp. instalowanie na zewnątrz budynku anten nadawczych i odbiorczych, zakładanie krat i rolet balkonowych jest dozwolone wyłącznie za pisemną zgodą Spółdzielni.

#### §6

Skrzynki na rośliny, doniczki itp. umieszczone na parapetach okien, balkonów i loggiach powinny być należycie zamocowane. Niezastosowanie się do niniejszego przepisu zagrożone jest karą grzywny do 500 zł, albo karą nadany zgodnie z art. 75 Kodeksu wykroczeń.

#### §7

Dla zgodnego współżycia w budynkach i na osiedlu, od użytkowników lokali wymaga się, aby:

- 1) dzieci bawiły się w miejscach do tego przeznaczonych. Za niewłaściwe zachowanie oraz szkody wyrządzone przez dzieci odpowiedzialni są rodzice lub ich opiekunowi prawni ( art. 427 Kodeksu cywilnego);
- 2) parkowanie samochodów, motocykli, motorowerów odbywało się wyłącznie w miejscach wyznaczonych oraz tam, gdzie nie utrudnia to przejść dla pieszych, ruchu pojazdów, ze szczególnym uwzględnieniem dojazdu pojazdów uprzywilejowanych (straży pożarnej, pogotowia ratunkowego), dojazdu do pomieszczeń z pojemnikami na śmieci. Niezastosowanie się do niniejszego przepisu zagrożone jest karą grzywny zgodnie z art. 90 Kodeksu wykroczeń;
- 3) nie parkować wszelkiego rodzaju przyczep, wraków samochodów na miejscach postojowych, a także w miejscach wspólnego użytkowania oraz utrzymywać w tych miejscach wymaganą czystość i porządek. Niezastosowanie się do zasad parkowania określonych w pkt. 2 i 3 zagrożone jest karą nagany zgodnie z art. 90 Kodeksu wykroczeń;
- 4) nie myć pojazdów mechanicznych i nie dokonywać poważniejszych ich napraw na parkingach, w miejscach postojowych i wokół budynków.

## §8

1. Od właścicieli zwierząt domowych wymaga się przestrzegania następujących zasad:
  - 1) trzymanie w lokalach psów, kotów i innych zwierząt nie może zagrażać zdrowiu mieszkańców i zakłócać im spokoju. Właściciele tych zwierząt winni zagwarantować im odpowiednią opiekę i przestrzegać wymogów sanitarno – porządkowych;
  - 2) psy należy wyprowadzać na smyczy i w kagańcu. Zabrania się wyprowadzania psów do piaskownic, na place zabaw, boiska sportowe i tereny zielony przylegające bezpośrednio do budynków;
  - 3) wyprowadzający zwierzęta mają obowiązek usuwania wszystkich zanieczyszczeń przez nie spowodowanych;
  - 4) właściciele psów są zobowiązani do ich szczepienia, rejestracji w odpowiednich urzędach i dokonywania obowiązujących opłat;
  - 5) właściciele zwierząt domowych obowiązani są do bezwzględnego przestrzegania przepisów i zasad postępowania w razie występowania choroby zwierzęcia. O każdym przypadku choroby zakaźnej lub jej podejrzeniu należy niezwłocznie zawiadomić właściwą Stację Sanitarno – Epidemiologiczną i Administrację Spółdzielni;
  - 6) właściciele zwierząt domowych ponoszą pełną odpowiedzialność za wyrządzone przez nie szkody;
  - 7) w mieszkaniach, na terenie budynków osiedla, hodowla zwierząt i ptaków jest zabroniona.

Niezachowanie zwykłych lub nakazanych środków ostrożności przy trzymaniu zwierzęcia podlega karze grzywny do 250 złotych albo karze nagany zgodnie z art. 77 Kodeksy wykroczeń.

### III. Zachowania zabronione

## §9

Mieszkańcom i wszystkim użytkownikom lokali zabrania się:

- 1) przechowywania w piwnicach, na balkonach, loggiach materiałów wydzielających przykre zapachy, łatwopalnych, wybuchowych. Zgodnie z §7 ust.4 rozporządzenia Ministra Spaw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych, terenów – Dz. U. z 11 maja 2006 r., nr 80, poz. 563. Ponadto nieprzestrzeganie niniejszego przepisu zagrożone jest karą aresztu, grzywny albo nagany zgodnie z art. 82 ust. 1 pkt 3 i art. 83 Kodeksu wykroczeń;
- 2) przechowywania przedmiotów i rzeczy na korytarzach i w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania;
- 3) gromadzenia w mieszkaniach, piwnicach i pomieszczeniach wspólnych makulatury, złomu i rzeczy pochodzących ze śmietników;

- 4) gromadzenia na balkonach loggiach rzeczy oszpecających wygląd budynku;
- 5) niszczenia ścian wewnętrznych budynku, elewacji, muru lub pokrycia dachowego;
- 6) nadmierne podlewanie kwiatów na balkonach powodującego ściekanie wody po murze i niszczenie elewacji oraz zabrudzenie okien i balkonów położonych niżej;
- 7) wyrzucanie przez okno przedmiotów, śmieci,, niedopałków papierosów oraz żywności. Szkody wynikłe w następstwie nieprzestrzegania zakazów określonych w pkt. 5,6,7 mogą być dochodzone w oparciu o przepis art. 433 Kodeksy cywilnego oraz art. 75 Kodeksu wykroczeń, zgodnie z którym niezastosowania się do niniejszego przepisu zagrożone jest karą grzywny do 500 złotych albo karą nagany;
- 8) trzepania przez otwarte okna i na balkonach chodników i dywanów;
- 9) wchodzenia na dach bez zgody Administracji i Spółdzielni;
- 10) użytkowania instalacji kanalizacyjnej niezgodnie z jej przeznaczeniem;
- 11) wysypywania gruzu z prowadzonych prac remontowych w mieszkaniu do pojemników na śmieci;
- 12) gromadzenia się na klatkach schodowych powodującego zakłócenie spokoju i utrudnienia dla mieszkańców;
- 13) spożywania alkoholu i palenia tytoniu na klatkach schodowych, w piwnicach i innych pomieszczeniach ogólnego użytku;
- 14) wykonywania wszelkich prac zakłócających spokój mieszkańcom w niedzielę i święta, a także w dni powszednie od godz. 22,00 do 6,00 rano;
- 15) trzymania na balkonach zwierząt powodujących zakłócenie spokoju oraz zabrudzenie elewacji, parapetów okien i balkonów innych mieszkańców;
- 16) dokarmiania ptaków w pobliżu budynków mieszkalnych i na balkonach, powodującego przyzwyczajenie ich do przesiadywania na budynkach;
- 17) obciążenia instalacji elektrycznej w swojej piwnicy żarówkami o mocy większej 40 W oraz podłączania lodówek, zamrażarek, pralek, grzejników elektrycznych i elektronarzędzi;
- 18) palenia tytoniu i używania otwartego ognia w piwnicach i komórkach;
- 19) wyrzucanie do śmietników lub w inne miejsca sprzętu AGD, elektronarzędzi bądź innego sprzętu elektrotechnicznego;
- 20) plakatowania, wywieszania informacji, ogłoszeń, reklam, ofert itp. w budynkach i terenach będących przedmiotem własności i współwłasności Spółdzielni bez zgody Administracji Spółdzielni;
- 21) wyrabiania i przekazywania kluczy do klatek schodowych osobom nieuprawnionym, w ty osobom bezdomnym. Takie działanie podlega karze aresztu, ograniczenia wolności, albo grzywny zgodnie z art129 Kodeksy wykroczeń;

#### **IV. Zasady korzystania z pralni i suszarni oraz piwnic**

##### **§10**

1. Korzystanie z pralni i suszarni domowych odbywa się wg zasad określonych przez Samorząd Domowy Mieszkańców, w przypadku jego braku, wg zasad określonych przez Administrację Spółdzielni.

2. Wykorzystanie pralni i suszarni do innych celów jest możliwe tylko za zgodą Właścicieli Nieruchomości na określonych przez Nich warunkach.

#### §11

Suszarnia i strych służy wyłącznie do suszenia odzieży lub bielizny. Nie wolno przechowywać tam żadnych przedmiotów.

#### §12

Dostęp do piwnic powinien być stale zapewniony użytkownikom lokali. Jeżeli główne wejście do piwnic jest zamykane. Administracja Spółdzielni jest zobowiązana zapewnić użytkownikom lokali dostęp do piwnic, zaopatrując ich w klucze za dodatkową opłatą.

#### §13

Użytkownikom lokali nie wolno przechowywać w korytarzach piwnicznych jakichkolwiek przedmiotów. W przypadku nieusunięcia przedmiotów zalegających w ww. miejscach Administracja Spółdzielni, po bezskutecznym wezwaniu do usunięcia, ma prawo do usunięcia tych przedmiotów na koszt użytkownika bez możliwości dochodzenia odszkodowania.

#### §14

Użytkownicy lokali zobowiązani są chronić przed uszkodzeniem i zanieczyszczeniem urządzenia techniczne znajdujące się w piwnicach przynależnych do ich lokali, np. wodomierze, główne zawory wodociągowe, zawory pod-pionowe itp. Dostęp do urządzeń powinien być umożliwiony osobie upoważnionej przez Spółdzielnię lub pracownikom dostawców mediów, np. zakładów wodociągowych.

## **V. Prawa członków Samorządów Domowych Mieszkańców wobec użytkowników lokali**

#### §15

Jeżeli w danej nieruchomości istnieje Samorządowy Dom Mieszkańców, jego członkowie mają prawo do:

- 1) kontrolowania pomieszczeń przynależnych do lokali oraz pomieszczeń części wspólnych pod względem ochrony przeciwpożarowej oraz współdziałania w tym

- zakresie ze służbami porządkowymi według zasad określonych w Regulaminie Samorządów Domowych Mieszkańców;
- 2) podejmowania działań w celu ugodowego załatwienia sporów sąsiedzkich.

## **VI. Przepisy dotyczące zakłócenia ładu i porządku**

### **§16**

W przypadku zakłócenia ładu i porządku przez osoby lub zwierzęta przebywające w danym lokalu należy upomnieć osobę za to odpowiedzialną, a jeśli to nie skutkuje należy interweniować powiadamiając Policję (nr tel. 997) lub Straż Gminną informując jednocześnie o uprzednim bezpośrednim upomnieniu danej osoby.

### **§17**

W przypadku przebywania na klatce schodowej lub innych pomieszczeniach ogólnodostępnych budynku osób obcych należy interweniować zawiadamiając Straż Gminną albo Policję ( nr tel. 997).

### **§ 18**

W przypadku stwierdzenia wysypywania nieczystości do kontenerów przez osoby nie związane ze Spółdzielnią Mieszkaniową Na Skarpie niezwłocznie powiadomić Zarząd Spółdzielni , celem wszczęcia postępowania powiadamiając Straż Gminną lub Policję.

### **§19**

Udokumentowane naruszenie postanowień niniejszego regulaminu może skutkować wykluczeniem z członkostwa Spółdzielni. Skierowaniem do Sądu pozwu o eksmisję lub licytację przymusową oraz podejmowaniem innych czynności przewidzianych prawem.

## **VII. Rozliczenia kosztów c.o w budynkach wielo-lokalowych**

### **§20**

Dla wspólnych części budynku wielo-lokalowego jakimi są pomieszczenia suszarnie i pralnie, podstawą rozliczenia jest powierzchnia lub kubatura tych części odpowiednio przypadająca w proporcji do powierzchni lub kubatury zajmowanych przez spółdzielców lokali.

### **§21**

Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych użytkowania budynków mieszkalnych /Dz.U z 1999r Nr 74,poz. 836/ zobowiązuje do utrzymania kaloryferów w takim stanie technicznym aby zapewniały utrzymanie we wszystkich ogrzewanych pomieszczeniach właściwej temperatury zgodnie z Polską Normą.

## **VIII. Postanowienia końcowe.**

§22

Użytkownicy lokali i wszystkie osoby wspólnie z nimi przebywające zobowiązani są przestrzegać postanowień niniejszego regulaminu.

§23

1. Wyciąg z niniejszego regulaminu należy umieścić na wszystkich tablicach ogłoszeń znajdujących się na klatkach schodowych budynków zarządzanych przez Spółdzielnię

§24

Niniejszy regulamin został uchwalony przez Radę Nadzorczą w dniu 27 kwietnia 2010 roku uchwałą 01/2010 i wchodzi w życie z dniem 28 kwietnia 2010 roku.

**SEKRETARZ  
RADY NADZORCZEJ**



**PRZEWODNICZĄCY  
RADY NADZORCZEJ**

**PRZEWODNICZĄCA  
Rady Nadzorczej**  
*Krystyna Wielgus*

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA  
*»Na Skarpie«*  
76-230 POTĘGOWO, ul. W. Witosa 4/7  
tel. 811 51 22  
NIP 841-10-03-323, REGON 001047216